



COMMUNIQUE DE PRESSE

ECMPA
LISTED
NYSE
EURONEXT

Le 7 novembre 2008
Communiqué : Avant ouverture des marchés d'Euronext Amsterdam et Euronext Paris

EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V. RESULTATS DU PREMIER TRIMESTRE 2008/2009

***POURSUITE DE LA PROGRESSION DES LOYERS; VACANCES ET
ARRIERES TOUJOURS FAIBLES
EXTENSION DU CENTRE DE CAROSELLO A MILAN OUVERTE
CONFORMEMENT AU PLANNING, LOUEE INTEGRALEMENT***

Synthèse des résultats

	Trois mois au 30 septembre 2008	Trois mois au 30 septembre 2007
Revenu net d'exploitation	28,23 millions d'euros	26,04 millions d'euros
Résultat direct d'investissement	16,10 millions d'euros	15,19 millions d'euros
Résultat direct d'investissement par certificat de dépôt	0,45 euros	0,43 euros
Actif Net Réévalué Ajusté par certificat de dépôt	40,01 euros	39,46 euros

Revenu net d'exploitation

Les revenus locatifs pour la période de trois mois au 30 septembre 2008 s'élèvent à 32,80 millions d'euros par rapport aux 30,45 millions d'euros pour la période de trois mois au 30 septembre 2007 soit une augmentation de 7,7%. Après déduction des charges locatives nettes et des charges d'exploitation directes et indirectes, le revenu net d'exploitation progresse de 8,4% en passant de 26,04 millions d'euros à 28,23 millions d'euros.

Résultat sur Investissement Direct

Le Résultat sur Investissement Direct pour la période de trois mois au 30 septembre 2008 s'élève à 16,10 millions d'euros par rapport aux 15,19 millions d'euros pour la période de trois mois au 30 septembre 2007 soit une augmentation de 6,0%.

Le Résultat sur Investissement Direct est défini comme le revenu net d'exploitation moins charges d'intérêt nettes, charges de la Société et impôts sur les sociétés.

Le Résultat sur Investissement Direct par certificat de dépôt -tenant compte d'un nombre moyen plus élevé de certificats de dépôt en circulation pendant le trimestre- est passé de 0,43 euros (au 30 septembre 2007) à 0,45 euros, soit une augmentation de 4,7%.

London

Milano

Paris

Stockholm



Le nombre moyen de certificats en circulation au 30 septembre 2008 est égal à 35.727.984.

Actif Net Réévalué Ajusté et Actif Net Réévalué IFRS

Les actifs n'ont pas été réévalués à l'issue de la période trimestrielle conformément à la politique de la Société de ne missionner des experts indépendants qu'en fin d'année ou de semestre.

De fait, l'Actif Net Réévalué Ajusté a peu évolué par rapport au 30 juin 2008.

La confiance du Directoire dans les valeurs d'expertise de l'ensemble du portefeuille se trouve renforcée par la signature d'une promesse de vente concernant un actif de la société de type parc d'activité commerciale. De plus, la vente des cinq entrepôts au cours des derniers mois ont également été finalisées à ou au-dessus de leurs dernières valeurs d'expertise.

L'Actif Net Réévalué Ajusté au 30 septembre 2008 est de 40,01 euros par certificat de dépôt par rapport aux 39,46 euros au 30 septembre 2007 et par rapport aux 39,83 euros au 30 juin 2008. Ces chiffres représentent donc la valeur de marché des biens immobiliers basée sur les valeurs produites par des experts indépendants au 30 juin 2008 et ne tiennent pas compte des dettes pour impôt sur les plus-values latentes dans l'hypothèse de la vente de l'ensemble du patrimoine. L'Actif Net Réévalué Ajusté ne tient pas non plus compte de la juste valeur des instruments financiers dérivés (swaps de taux d'intérêt). Tous les actifs de la Société seront réévalués par des experts indépendants comme à l'accoutumée au 31 décembre 2008.

L'Actif Net Réévalué IFRS a atteint 36,25 euros par certificat de dépôt au 30 septembre 2008 contre 35,47 euros par certificat de dépôt au 30 septembre 2007 et 36,41 euros par certificat de dépôt au 30 juin 2008. Ces chiffres incluent à la fois les dettes pour impôt sur les plus-values latentes dans l'hypothèse de la vente de l'ensemble du patrimoine et la juste valeur des instruments financiers dérivés (swaps de taux d'intérêt).

Résultat d'Investissement Total

Le Résultat d'Investissement Total (Résultat IFRS après impôt) a baissé en passant de 7,75 millions d'euros pour le premier trimestre clos le 30 septembre 2007 à 2,03 millions d'euros pour celui clos le 30 septembre 2008. Ceci est la conséquence de la baisse non réalisée des valeurs de marché des instruments financiers (taux d'intérêt des instruments de couverture) du fait de la baisse des taux d'intérêt. Ce résultat incluant des variations de 'capital' non réalisées ne représente pas, selon le Directoire, un indicateur fiable d'évolution du résultat, mieux défini par le Résultat sur Investissement Direct.

Financement

ECP a poursuivi l'allongement de ses emprunts de sorte qu'au 30 septembre 2008, 92% des emprunts sont à long terme d'une durée moyenne égale à 9 années. A la fin de la période, le montant total des emprunts est de 941 millions d'euros soit 73% de l'actif net de 1.296 millions d'euros en utilisant l'actif net réévalué IFRS ou 66% de l'actif net de 1.430 millions d'euros en utilisant l'actif net réévalué ajusté (formule utilisée dans la plupart des contrats de prêt d'ECP). Le ratio dette sur valeur du



patrimoine de la Société est de 39% et celui de la couverture d'intérêts est de 2,6 fois.

Le taux d'intérêt global de la Société pour 2008/9 est d'environ 4,7%. Le premier remboursement substantiel est prévu en 2013/2014 et les lignes de financement négociées couvrent toutes les dépenses planifiées.

Performance des centres commerciaux

Croissance des loyers

A surface égale, la croissance des revenus locatifs des galeries commerciales sur la période de douze mois au 30 septembre 2008 est de 5,3%. Le taux de croissance des revenus locatifs des galeries commerciales a été de 5,6% pour la France, 5,3% pour l'Italie et 5,0% pour la Suède. Les chiffres précités comparent les états locatifs aux dates d'arrêté au 30 septembre et incluent l'indexation.

En fonction de l'application ou non du nouvel indice d'indexation des loyers -Indice des Loyers Commerciaux (ILC)- et de l'ampleur de cette application, les loyers des centres commerciaux devraient augmenter en France d'au moins 3,85% en janvier 2009. Ce nouvel indice est calculé à partir de l'Indice du Coût de la Construction (ICC), l'Indice du Chiffre d'Affaires du Commerce de détail en Valeur (ICAC) et l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) et remplacerait l'ICC actuellement en application. L'indexation pour l'année 2009 en Suède sera communiquée à la mi-novembre, elle devrait être d'au moins 3,5%. L'indexation en Italie sera connue en début d'année 2009, il est prévu qu'elle soit proche de 3,0%.

Evolution des chiffres d'affaires dans les centres commerciaux

Les chiffres d'affaires dans les centres commerciaux d'ECP sur la période de douze mois au 30 septembre 2008 ont ralenti très légèrement de -0,5%. Cette variation a été de -1,5% en France, principalement en raison de la grande enseigne d'électroménager attenante au Passage du Havre. En excluant cette enseigne, la croissance en France est légèrement positive à +0,3%. Les chiffres d'affaires ont cru de +0,2% en Italie (à l'exclusion de Carosello où les travaux majeurs d'extension étaient en cours durant cette période) et de +0,5% en Suède.

Les augmentations, même modestes, des chiffres d'affaires démontrent que -dans les pays où opère ECP- la flambée des prix de l'immobilier au cours des dernières années ayant été provoquée par un endettement excessif des ménages n'a pas été aussi forte qu'ailleurs. Ainsi, et malgré le marasme économique mondial, la consommation des ménages- à l'exception des dépenses importantes d'électroménager- n'a pas été affectée de façon drastique dans les pays où opère ECP .

Une récession profonde aura forcément un effet négatif sur les chiffres d'affaires et conduira à la faillite de quelques entreprises, mais la Société pense que ses revenus locatifs sont suffisamment bien assurés contre le ralentissement économique.

Taux d'effort

Malgré un ralentissement des chiffres d'affaires des commerces dans un environnement économique difficile, les taux d'effort (loyer, plus frais marketing, plus charges locatives et plus taxe foncière divisés par le chiffre d'affaire toutes taxes



comprises) dans les centres d'ECP restent suffisamment conservateurs pour assurer que même dans le cas d'une forte baisse des chiffres d'affaires, les niveaux des loyers resteront raisonnables.

	Taux d'effort des centres ECP
France	7,0%
Italie *	7,6%
Suède	6,8%

Moyenne pondérée	7,2%
	=====

* A l'exclusion de Carosello, Milan

Taux de vacance et arriérés de loyers

A la fin septembre 2008, les taux de vacance du patrimoine d'ECP restent inférieurs à 1,0% et les loyers impayés supérieurs à trois mois représentent moins de 0,5% des revenus locatifs totaux.

A la date de ce communiqué, 97% des loyers du deuxième trimestre dus au 1^{er} octobre 2008 ont déjà été encaissés. Il n'y a pas de raison de croire qu'à la fin du trimestre en-cours, les loyers impayés soient supérieurs à ceux du trimestre précédent.

Extensions, Rénovations et Cessions

France

ECP vient de signer une promesse de vente pour céder l'unité King Jouet du parc d'activité de Noyelles Godault dans le Nord de la France pour un montant de 5,47 millions d'euros, montant légèrement supérieur à la valeur d'expertise au 30 juin 2008. La transaction devrait être finalisée en novembre, le produit de la vente va servir à financer le programme d'extension des centres commerciaux de la Société.

En septembre 2008, ECP a finalisé la vente de ses deux entrepôts français situés rue des Béthunes à Pontoise et Parisud à Sénart. Les actifs ont été vendus à leur valeur d'expertise du 31 décembre 2007. Le produit de la vente de 31,7 millions d'euros va servir aux projets d'extension et de rénovation de la Société.

Le permis de construire pour la petite extension du Centre Commercial Les Atlantes à Tours a été déposé.

Italie

Les 12.000 m² de l'extension et la rénovation du Centre d'ECP Carosello, situé dans les faubourgs de Milan, ont ouvert le 30 octobre 2008 selon le planning fixé. L'extension a été entièrement pré-commercialisée et le coût des travaux sont conformes au budget. Le centre est localisé dans une zone commerciale dynamique en face d'IKEA, Castorama et Décathlon sur le périphérique Est de Milan.



Le centre agrandi dispose d'un toit vert d'une surface de 16.000 m², de systèmes de recyclage des eaux de pluie et d'un système d'éclairage innovateur, tout cela contribuant à des économies d'énergie. Le centre dispose d'une surface locative de 52.500 m² entièrement détenue en pleine propriété par ECP. Les 115 unités du centre sont entièrement commercialisées dont notamment à des enseignes majeures telles que Carrefour, Saturn (MediaMarkt), Oviessse, Zara et H&M. Le parking du centre a été considérablement agrandi : il compte désormais 3.700 places dont 1.900 places couvertes. Le coût total de l'extension, de la rénovation et du pôle restauration s'élève environ à 82 millions d'euros, ce qui générera – lorsque le pôle restauration sera achevé - un rendement net supérieur à 7,0%.

La construction des 1.200 m² du pôle restauration -qui va accueillir 10 restaurants- va débiter très prochainement. Le pôle restauration devrait être achevé d'ici septembre 2009.

A Il Castello à Ferrara, ECP a racheté à son copropriétaire Coop 2.770 m² de surface locative et les a loués à H&M et à Co. Import, l'enseigne nationale d'équipement de la maison. La première période d'exploitation commerciale des deux magasins est très prometteuse.

Suède

L'extension de 10,000 m² d'Elins Esplanad à Skövde doit ouvrir le 28 novembre 2008. Le centre est entièrement loué à des enseignes majeures telles qu'ICA Maxi, H&M, Ohison et MQ. 14 nouvelles boutiques ont été créées portant ainsi le nombre de boutiques dans la galerie à 27. Une surface supplémentaire de 2.500 m² a été attribuée à l'enseigne ICA Maxi qui a signé un nouveau bail de 15 ans incluant une clause de loyer variable sur chiffre d'affaires.

Les travaux de l'extension de 8.700 m² et de la rénovation du centre de Norrköping se poursuivent. L'extension est quasiment entièrement pré-commercialisée, 29 nouvelles unités viennent agrandir le centre dont deux d'entre elles ont ouvert en octobre – Stadium et MQ – avec des performances commerciales exceptionnellement bonnes.

Les deux projets suédois respectent les termes du budget et du planning, le rendement net attendu est de 7.0% pour un coût total estimé à 66 millions d'euros, avec 27 millions d'euros restant à investir.

Pays-Bas

En août 2008, ECP a cédé trois de ses quatre entrepôts pour un montant total de 10,84 millions d'euros. Les entrepôts localisés au Galvanibaas 5 à Nieuwegein, au Horsterweg 20 à Maastricht-Airport et au Koeweistraat 10 à Waardenburg ont été cédés à leurs valeurs d'expertise. Le dernier entrepôt au Standaardruiter 8 à Veenendaal est actuellement sur le marché suite au renouvellement du bail pour cinq ans supplémentaires. Le produit de ces cessions contribuera au financement du programme d'extension et de rénovation des centres commerciaux d'ECP.



Commentaires sur le marché et projets d'investissements

Il est clair que la crise financière internationale va entraîner inexorablement une récession. Le débat sur la durée et l'ampleur de la crise reste ouvert. Les pays avec les taux d'endettement les plus élevés –endettement des ménages, des entreprises et des Etats- devraient effectivement souffrir le plus de la réduction massive de l'offre de crédit ainsi que l'augmentation de son coût.

La France et l'Italie devraient en principe se porter relativement bien du fait du faible niveau d'endettement des ménages et d'un fort niveau d'épargne même si la production industrielle et les exportations devraient souffrir. La Suède devrait également voir ses exportations reculer en particulier dans le secteur des ressources naturelles. L'augmentation du taux de chômage aura bien évidemment un effet négatif sur la consommation des ménages. Le taux actuel très bas du chômage en Italie du Nord (3,8%) devrait permettre d'atténuer significativement cet effet négatif.

ECP a mandaté le groupe Experian, leader indépendant dans le secteur de la recherche économique, pour simuler l'impact des effets sur la consommation des ménages d'un scénario catastrophe du niveau du chômage. L'étude a conclu qu'une augmentation de 25% du niveau du chômage en France, en Italie et en Suède –pays où ECP opère- aurait pour conséquence une baisse de la consommation des ménages de 14% en France et en Italie et de seulement 10% en Suède. Si un tel scénario se produisait, le taux d'effort dans les centres commerciaux d'ECP passerait de 7,2% à 8,4%, confirmant ainsi le point de vue de la Société que ses loyers resteraient acceptables même en cas de forte récession.

La baisse potentielle des valeurs d'actif qui pourrait résulter d'une hausse des taux de capitalisation sera en partie compensée par la baisse des taux d'intérêt nécessaire pour combattre l'inflation. Néanmoins, les faibles taux de rendement des obligations d'état devraient finalement augmenter afin de financer à la fois les fonds nécessaires au rétablissement de la situation financière du système bancaire par les différents États et de compenser la baisse des recettes fiscales.

L'équilibre entre l'offre et la demande et la confiance dans les loyers futurs sont les éléments-clefs de la détermination des taux de rendement des immeubles et donc des prix. Les cessions récentes par ECP aux ou au-dessus des valeurs d'expertise sont des éléments rassurants, mais depuis la vente en juillet de La Maquinista à Barcelone, il n'y a plus eu de vente de centre majeur servant de référence.

ECP pense que les actifs commerciaux de premier ordre en France, Italie et Suède ne seront néanmoins pas l'objet de ventes forcées et bénéficieront des loyers les plus sûrs. La Société n'anticipe pas de baisse significative des valeurs d'expertises en décembre car les effets d'augmentation des taux de capitalisation seront atténués par des loyers toujours en hausse, même en ne considérant que l'indexation.

Stratégie d'investissement

ECP continuera, en priorité, à minimiser les risques. Les emprunts bancaires de la Société sont assortis de charges d'intérêt basses et fixes et aucun remboursement conséquent n'est prévu au cours des cinq prochaines années. En dehors des trois projets qui seront prochainement achevés -tous financés et commercialisés



intégralement, conformément au budget-, ECP ne s'est engagé à aucune autre dépense pour de nouveaux investissements ou pour des extensions à venir.

Tout investissement ou extension à venir sera financé par les cessions d'actifs comprenant celles -déjà accomplies- des entrepôts et de l'unité King Jouet pour un montant total avoisinant les 50 millions d'euros.

Nous faisons face à des moments très difficiles. La priorité d'ECP sera d'assurer des revenus locatifs et des bénéfices stables grâce à un planning méticuleux et un management efficace de son portefeuille immobilier et de ses emprunts.

Adoption des résolutions de l'Assemblée Générale Annuelle

Toutes les résolutions proposées ont été adoptées par l'Assemblée Générale Annuelle des Actionnaires du 4 novembre 2008. Celles-ci comprennent la proposition de dividende de 1,75 euros par certificat de dépôt en numéraire ou sous forme de titres à raison d'un nouveau certificat de dépôt pour 22 certificats de dépôt existants.

Pour toute information supplémentaire veuillez contacter:

Jeremy Lewis	Président	+44 20 7925 7860
Evert Jan van Garderen	Directeur Financier	+31 20 530 6030
Peter Mills	Directeur, Suède & Pays-Bas	+44 20 7925 7860
Tom Newton	Directeur, France	+44 20 7925 7860
Tim Santini	Directeur, Italie	+44 20 7925 7860
Kate Goode	Directeur Relations Investisseurs	+44 20 7925 7860

Site Internet: www.eurocommercialproperties.com



RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT, INDIRECT ET TOTAL CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Premier trimestre clos le 30-09-08	Premier trimestre clos le 30-09-07
Revenus locatifs	32.799	30.448
Produits de la refacturation des charges locatives	6.081	3.699
Dépenses liées aux charges locatives	(6.658)	(4.424)
Charges générées par les investissements immobiliers	(3.989)	(3.688)
	-----	-----
Revenu net d'exploitation	28.233	26.035
Produits d'intérêt	102	513
Charges d'intérêt	(10.367)	(9.403)
	-----	-----
Dépenses nettes de financement	(10.265)	(8.890)
Charges de la Société	(1.866)	(1.960)
	-----	-----
Résultat sur investissement direct avant impôt	16.102	15.185
Impôt sur les sociétés	0	0
	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT DIRECT	16.102	15.185
Cession d'actifs	(109)	0
Réévaluation des investissements immobiliers	695	(39)
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(17.619)	(8.757)
Charges d'investissement	(196)	(32)
	-----	-----
Résultat sur investissement indirect avant impôt	(17.229)	(8.828)
Impôt différé	3.166	1.389
	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT INDIRECT	(14.063)	(7.439)
	-----	-----
RESULTAT SUR INVESTISSEMENT TOTAL	2.039	7.746
<hr/>		
Par certificat de dépôt (€)*		
Résultat sur investissement direct	0.45	0.43
Résultat sur investissement indirect	(0.39)	(0.21)
	-----	-----
Résultat sur investissement total	0.06	0.22

*le nombre moyen de certificats de dépôt émis lors du premier trimestre au 30-09-2008 a été de 35.727.984 (premier trimestre au 30-09-2007 : 35.277.619)



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Premier trimestre clos le 30-09-08	Premier trimestre clos le 30-09-07
Revenus locatifs	32.799	30.448
Produits de la refacturation des charges locatives	6.081	3.699
Dépenses liées aux charges locatives	(6.658)	(4.424)
Charges générées par les investissements immobiliers	(3.989)	(3.688)
	-----	-----
Revenu net d'exploitation	28.233	26.035
Cession d'actifs	(109)	0
Réévaluation des investissements immobiliers	695	(39)
Produits d'intérêt	102	513
Charges d'intérêt	(10.367)	(9.403)
Variation de la valeur juste des instruments financiers dérivés	(17.619)	(8.757)
	-----	-----
Coûts nets de financement	(27.884)	(17.647)
Charges de la Société	(1.866)	(1.960)
Charges d'investissement	(196)	(32)
	-----	-----
Bénéfice avant impôt	(1.127)	6.357
Impôt sur les sociétés	0	0
Impôt différé	3.166	1.389
	-----	-----
Bénéfice après impôt	2.039	7.746
<hr/>		
Par certificat de dépôt (€)*		
Bénéfice après impôt	0,06	0,22
Bénéfice dilué après impôt	0,06	0,22

*le nombre moyen de certificats de dépôt émis lors du premier trimestre au 30-09-2008 a été de 35.727.984 (premier trimestre au 30-09-2007 : 35.277.619)



BILAN CONSOLIDE

(avant affectation du résultat) (en milliers d'euros)	30-09-08	30-06-08	30-09-07
Investissements immobiliers	2.383.026	2.374.896	2.241.005
Investissements immobiliers en cours de construction	29.409	29.159	21.986
Immobilisations corporelles	1.520	1.400	998
Créances	1.683	1.749	2.605
Instruments financiers dérivés	13.766	30.138	13.752
Total actif immobilisé	2.429.404	2.437.342	2.280.346
Actifs promis à la vente	9.430	42.560	0
Créances	36.939	35.238	30.162
Caisses et banques	14.311	13.796	12.884
Total actif circulant	60.680	91.594	43.046
Total actif	2.490.084	2.528.936	2.323.392
Impôt sur les sociétés exigible	8.248	8.248	8.113
Créditeurs	80.651	81.839	70.897
Emprunts	74.725	62.259	147.462
Total dettes à court terme	163.624	152.346	226.472
Créditeurs	15.096	15.019	22.659
Emprunts	866.652	907.990	668.257
Instruments financiers dérivés	3.867	2.284	4.788
Dettes d'impôt différé	144.376	149.782	149.811
Provision pour retraites	535	534	138
Total dettes à long terme	1.030.526	1.075.609	845.653
Total passif	1.194.150	1.227.955	1.072.125
Capitaux propres nets	1.295.934	1.300.981	1.251.267
Capitaux propres Eurocommercial Properties			
Capital social émis	179.394	179.394	176.388
Réserve pour prime d'émission	324.525	324.278	324.472
Autres réserves	679.690	687.023	483.189
Bénéfice non distribué	112.325	110.286	267.218
	1.295.934	1.300.981	1.251.267
Capitaux propres nets ajustés			
Capitaux propres nets IFRS selon bilan	1.295.934	1.300.981	1.251.267
Dettes d'impôt différé	144.376	149.782	149.811
Instruments financiers dérivés	(9.899)	(27.854)	(8.964)
Capitaux propres nets ajustés	1.430.411	1.422.909	1.392.114
Nombre de certificats de dépôt représentant les actions en circulation	35.747.332	35.727.332	35.277.619
Actif net réévalué par certificat de dépôt (EUR)	36,25	36,41	35,47
Actif net réévalué ajusté par certificat de dépôt (EUR)	40,01	39,83	39,46
Cours boursier par certificat de dépôt (EUR)	30,50	30,27	39,00



ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Premier trimestre clos le 30-09-08	Premier trimestre clos le 30-09-07
Flux de trésorerie générés par les activités opérationnelles		
Bénéfice après impôt	2.039	7.746
<u>Ajustements:</u>		
Augmentation des débiteurs	(1.584)	(427)
Augmentation des créditeurs	9.330	14.175
Mouvement sur les stocks options	247	80
Produit de cession d'actifs	(109)	0
Instruments financiers dérivés	17.619	8.757
Impôts différés	(3.166)	(1.389)
Autres mouvements	(114)	660
	-----	-----
	24.262	29.602
Flux de trésorerie générés par les opérations		
Charges d'intérêt	(10.283)	(11.338)
Produits d'intérêt	102	513
	-----	-----
	14.081	18.777
Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement		
Mouvements sur les investissements immobiliers	0	(22.441)
Mouvements sur les dépenses capitalisées	(35.681)	(17.321)
Cession d'actifs	42.669	0
Mouvement sur les immobilisations corporelles	(238)	(66)
	-----	-----
	6.750	(39.828)
Flux de trésorerie générés par les activités financières		
Augmentation des emprunts	37.252	18.086
Remboursement des emprunts	(57.559)	(1.827)
Exercice des stock-options	503	0
Diminution des autres dettes a long terme	(234)	(425)
	-----	-----
	(20.038)	15.834
Flux de trésorerie nets	793	(5.217)
Différences de change sur caisse et banques	(278)	57
Augmentation/Diminution de caisse et banques	515	(5.160)
Caisse et banques en début de période	13.796	18.044
	-----	-----
Caisse et banques en fin de période	14.311	12.884



ETAT CONSOLIDE DES CHANGEMENTS DANS LES CAPITAUX PROPRES

Les mouvements dans les capitaux propres durant le premier trimestre clos le 30 septembre 2008 ont été les suivants:

(en milliers d'euros)	Capital social émis	Réserve pour prime d'émission	Autres réserves	Bénéfice non distribué	Total
Rapporté au 30-06-08	179.394	324.278	687.023	110.286	1.300.981
Résultat de l'exercice				2.039	2.039
Résultat de la conversion des devises			(7.836)		(7.836)
	-----	-----	-----	-----	-----
Impact du résultat de l'exercice	179.394	324.278	679.187	112.325	1.295.184
Stocks options exercées			503		503
Stocks options consenties		247			247
	-----	-----	-----	-----	-----
30-09-08	179.394	324.525	679.690	112.327	1.295.934

Les mouvements dans les capitaux propres durant le premier trimestre précédent clos le 30 septembre 2007 étaient les suivants :

(en milliers d'euros)	Capital social émis	Réserve pour prime d'émission	Autres réserves	Bénéfice non distribué	Total
Rapporté au 30-06-07	176.388	324.392	481.866	259.472	1.242.118
Résultat net de l'exercice				7.746	7.746
Résultat de la conversion des devises			1.323		1.323
	-----	-----	-----	-----	-----
Impact du résultat de l'exercice	176.388	324.392	483.189	267.218	1.251.187
Stocks options consenties		80			80
	-----	-----	-----	-----	-----
30-09-07	176.388	324.472	483.189	267.218	1.251.267



	30-09-2008	30-09-2007
<u>Information immobilière: répartition par secteur (en %)</u>		
Commerces	95	93
Bureaux	5	5
Entrepôts	0	2
<u>Information immobilière: répartition par pays (en %)</u>		
France	35	34
Italie	39	39
Suède	22	22
Pays Bas	4	5
<u>Revenu net d'exploitation par secteur (en milliers d'euros)</u>		
Commerces	25.532	22.969
Bureaux	2.115	2.249
Entrepôts	586	817
	-----	-----
	28.233	26.035
<u>Revenu net d'exploitation par pays (en milliers d'euros)</u>		
France	10.451	8.729
Italie	10.187	9.602
Suède	6.132	5.912
Pays Bas	1.463	1.792
	-----	-----
	28.233	26.035

Les chiffres indiqués dans ce communiqué de presse n'ont pas fait l'objet d'un contrôle par un auditeur externe.